

## CONSTRUCTION DE L'EHPAD DE CAVAN DECISION DE PROGRAMME

---

DELIBERATION BCA 2026 M03 38  
Bureau du Conseil d'Administration du 12 mars 2026

---

Membres délibérants présents :

Mme Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Mme Gaëlle ROUTIER,  
M. JC DAUPHIN

Membres délibérants présents, ayant donné pouvoir :

Mme MC NACIRI donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN,  
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER,

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier  
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires  
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine  
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

---

*Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,  
Vu la délibération CA n° 2022 M01 12 du CA du 7/01/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,  
Vu la délibération CA n° 2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,  
Vu l'avis favorable du CEI du 09/02/2026*

**Contexte :**

La Mutualité Retraite (Groupe VYV) est en charge de la gestion de plusieurs EHPAD en Côtes d'Armor. Pour garantir un équilibre économique, le groupe opère un regroupement des places et répond ainsi favorablement aux politiques publiques portées par l'ARS et le CD22.

Actuellement le groupe VYV est gestionnaire des établissements suivants :

COMMUNE	Nbre de places	Propriété TAH
TRELEVERN	34	OUI
LOUANNEC	44	OUI
TREDREZ	21	OUI
CAVAN	21	OUI
PLOUISY	24	NON
PLOUMAGOAR	50	OUI
PLOUHA	67	NON
SAINT-BRIEUC	64	OUI
LOUARGAT	21	OUI
SAINT-JACUT	24	NON
	<b>370</b>	

A l'issue du regroupement des établissements, VYV mettra fin aux baux de CAVAN et TRELEVERN et les places seront réparties ainsi : Construction de l'EHPAD de CAVAN (76 places) + extension SAINT-BRIEUC (21 places) :

COMMUNE	Nbre de places avant travaux	Nbre de place après travaux	Propriété TAH
CAVAN	21	0	OUI
CAVAN - (neuf)	0	76	OUI
LOUANNEC	44	44	OUI
LOUARGAT	21	0	OUI
PLOUHA	67	67	NON
PLOUSY	24	24	NON
PLOUMAGOAR	50	50	OUI
SAINT-BRIEUC	64	85	OUI
SAINT-JACUT	24	24	NON
TREDREZ	21	0	OUI
TRELEVERN	34	0	OUI
	<b>370</b>	<b>370</b>	

## Travaux de construction d'un EHPAD de 80 logements à CAVAN

### Foncier

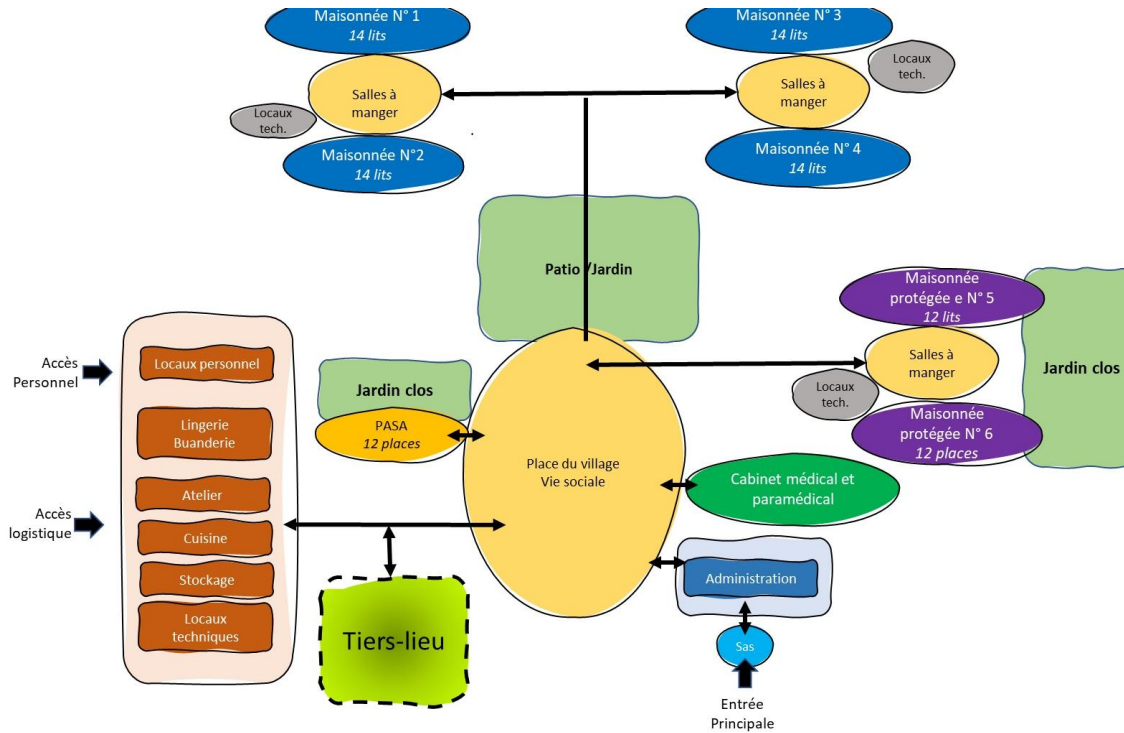
VYV a procédé à la recherche de terrains et LTC, en lien avec la municipalité, a proposé le terrain cadastré ZK 0138, 0139 sur la commune de CAVAN :



Le terrain doit faire l'objet d'une division pour y intégrer une réserve foncière à destination de la gendarmerie mais également d'un reclassement dans le PLUI pour permettre la construction de logements (il y a uniquement des commerces et des services sur cette zone actuellement). LTC (propriétaire du terrain) nous a fait part de leur accord pour procéder à la division et au reclassement.

**Projet :**

Il s'agit de la construction d'un EHPAD neuf de 80 logements (76 places) répondant au cahier des charges de VYV « grand âge » du 11/05/22 et répondant au principe d'organisation des espaces ci-après :



**Financement :**

Parallèlement, VYV a sollicité TAH pour estimer le prix de revient et la redevance.

TERRES D'ARMOR HABITAT					CAVAN - EHPAD de 80 logts - 76 places				
Estimation prévisionnelle		HT	Honoraires et divers	TVA 5,5%	€ TTC				
Travaux de construction nouvel EHPAD - 80logts		12 251 683,17 €	2 572 853,47 €	845 811,21 €	<b>15 670 347,84 €</b>				
Foncier		1,00 €			Prix de revient prévisionnel				
					<b>15 670 347,84 €</b>				
Financement Prévisionnel									
Demande de subvention					4 000 000,00 €				
Prêt Plus Caisse des Dépôts sur 40 ans					11 670 347,84 €				
					Financement Prévisionnel				
					<b>15 670 347,84 €</b>				
Calcul de la redevance prévisionnelle									
		Durée (années)	Taux	Montant					
Annuités du prêt PLUS		40	2,30%	11 670 347,84 €	449 380,70 €				
Frais Généraux 0,3% du prix de revient de l'opération hors démolition indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction					47 011,04 €				
PGR 0,3% du prix de revient indexé comme ci-dessus évoluant de 0,1% par an pour atteindre 0,8% la 6 <sup>ème</sup> année (0,3% de calculé)					47 011,04 €				
					Redevance prévisionnelle annuelle du nouvel établissement				
					<b>543 402,79 €</b>				
Redevance									
					<b>543 402,79 €</b>				

**NB:**  
 Foncier mis à disposition par LTC  
 Taux d'intérêt estimatif à taux variable (Livret A+ 0,6 %)  
 PF non validé par le CA de TAH

VYV a fait part de son intérêt concernant ce terrain et la réalisation de ce projet avec TAH.

**Subventions**

VYV a sollicité le Conseil Départemental des Côtes d'Armor (CD22) et l'ARS en 2025 pour une demande de subvention mais n'a pas obtenu d'accord (dépôt tardif du dossier). Le CD22 et l'ARS ont invité VYV à renouveler sa demande en 2026 en fournissant des études architecturales et financières plus détaillées.

## **Partenariat VYV/TAH – Lien contractuel**

Afin de présenter des études architecturales plus détaillées niveau APS, d'avoir un plan de financement proche du définitif et de permettre la négociation avec les candidats, le choix du type de consultation se porte vers la conception/réalisation.

En cas d'abandon du projet pour des raisons d'équilibre économique et au regard du coût de l'appel d'offres (rémunération des 3 candidats), il est proposé une participation de TAH de 50% des frais engagés par TAH dans la limite de 250 000 € soit 125 000 €. Au-delà de 250 000 €, les frais seront à supporter par le gestionnaire.

Une convention de partenariat définissant les relations TAH /VYV d'ici la livraison devra être signée pour engager l'opération.

### Devenir des sites de LOUARGAT, TRELEVERN, TREDREZ ET CAVAN

A noter que les EHPAD de CAVAN, LOUARGAT et TREDREZ sont des « copier/coller » car ils ont la même architecture.

TREDREZ : Une faisabilité a été faite et un usage mixte LLS + Logements inclusifs gérés par VYV en tant que gestionnaire est possible ; la municipalité est informée.

LOUARGAT : Pour le moment, le projet n'a pas fait l'objet d'une faisabilité ni d'une information officielle de la part de VYV sur les intentions de fermeture et TAH n'a pas réaliser de faisabilité technique pour retrouver un usage à l'issue du déménagement de VYV.

L'EHPAD de CAVAN est dans la même situation que LOUARGAT sauf que la municipalité est informée.

TRELEVERN : Une faisabilité a été faite et un usage LLS est possible. La municipalité est informée et est favorable aux LLS.

### Déménagement / phasage des projets

VYV ne compte pas planifier la livraison de CAVAN et de SAINT BRIEUC simultanément. L'un peut se faire indépendamment de l'autre. Il n'est pas fléché que les résidents d'un site déménagent sur un autre site venant d'être livré, de même pour les équipes de VYV.

### Capital restant dû au 01/01/2030 sur les sites lorsque VYV quittera la location.

TREDREZ : 0 €

TRELEVERN : 269 760.99 €

LOUARGAT : 0 €

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- De valider l'acquisition du terrain après modification du zonage du PLUI pour permettre la construction de logements sous réserve de l'obtention du permis de construire.
- De valider l'engagement de TAH dans la réalisation du projet sous forme de logements-foyers.
- De valider le principe de partage des coûts à 50/50 jusqu'à 250 000 € en cas d'abandon du projet et la signature de la convention de partenariat afférente.
- D'autoriser le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération

## **Le Bureau du Conseil d'Administration** **Après en avoir délibéré**

- Valide l'acquisition du terrain après modification du zonage du PLUI pour permettre la construction de logements sous réserve de l'obtention du permis de construire.
- Valide l'engagement de TAH dans la réalisation du projet sous forme de logements-foyers.
- Valide le principe de partage des coûts à 50/50 jusqu'à 250 000 € en cas d'abandon du projet et la signature de la convention de partenariat afférente.
- Autorise le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération

---

**Voté à l'unanimité**



La Présidente,

Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo